

ANEXO EXPLICATIVO DE MODIFICACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

ALZA Real Estate desea resaltar los ajustes incorporados en las cuentas anuales como consecuencia de la reformulación realizada el 11 de mayo de 2015 y la auditoría realizada sobre las Cuentas Anuales. Las siguientes tablas comparan un resumen de la información financiera publicada el 28 de febrero de 2015 con los de los estados financieros individuales y consolidados reformulados y auditados.

ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

DESGLOSE DE DIFERENCIAS

A continuación se indican en los cuadros siguientes las diferencias en los Balances de Situación y Cuentas de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad:

BALANCE DE SITUACION INDIVIDUAL

Uds. Miles de euros

	ACTIVO	CCAA REFORMULADAS 11/05/2015	IPP 28/02/2015	DIFERENCIA	
A) ACTIVO NO CORRIENTE		159.669	152.735	6.934	
1.	Inmovilizado intangible:				
	a) Fondo de comercio				
	b) Otro inmovilizado intangible				
2.	Inmovilizado material	1	1	-	
3.	Inversiones inmobiliarias	2.720	2.780	(60)	(1)
4.	Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	152.230	145.236	6.994	(2) y (3)
5.	Inversiones financieras a largo plazo	41	41	-	
6.	Activos por impuesto diferido	4.677	4.677	-	
7.	Otros activos no corrientes				
B) ACTIVO CORRIENTE		1.590	1.583	7	
1.	Activos no corrientes mantenidos para la venta				
2.	Existencias				
3.	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:	197	190	7	
	a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios	25	25	-	
	b) Otros deudores	165	165	-	
	c) Activos por impuesto corriente	7	-	7	(3)
4.	Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	750	750	-	
5.	Inversiones financieras a corto plazo				
6.	Periodificaciones a corto plazo	2	2	-	
7.	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	641	641	-	
	TOTAL ACTIVO	161.259	154.318	6.941	

PASIVO Y PATRIMONIO NETO		CCAA	IPP	DIFERENCIAS	
		REFORMULADAS 11/05/2015	28/02/2015	CON IPP 28/02/2015	
A) PATRIMONIO NETO (A.1 + A.2 +A.3)		144.584	139.239	5.345	
A.1) FONDOS PROPIOS		144.584	139.239	5.345	
1.	Capital	121.514	121.514	-	
	a) Capital escriturado	121.514	121.514	-	
	b) Menos: Capital no exigido	-	-	-	
2.	2. Prima de emisión	94.842	94.842	-	
3.	3. Reservas	21.372	21.372	-	
4.	Menos: Acciones y participaciones en patrimonio propias	(1.090)	(1.090)	-	
5.	Resultados de ejercicios anteriores	(96.061)	(96.061)	-	
6.	Otras aportaciones de socios	-	-	-	
7.	Resultado del ejercicio	4.007	(1.338)	5.345	(1) (2) y (3)
8.	Menos: Dividendo a cuenta	-	-	-	
9.	Otros instrumentos de patrimonio neto	-	-	-	
A.2) AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR		-	-	-	
1.	Activos financieros disponibles para la venta	-	-	-	
2.	Operaciones de cobertura	-	-	-	
4.	Otros	-	-	-	
A.3) SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS					
B) PASIVO NO CORRIENTE		12.372	10.859	1.513	
1.	Provisiones a largo plazo	-	-	-	
2.	Deudas a largo plazo:	1.028	1.028	-	
	a) Deudas con entidades de crédito y obligaciones u otros valores negociables	-	-	-	
	b) Otros pasivos financieros	1.028	1.028	-	
3.	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	11.344	9.831	1.513	(3)
4.	Pasivos por impuesto diferido	-	-	-	
5.	Otros pasivos no corrientes	-	-	-	
6.	Periodificaciones a largo plazo	-	-	-	
C) PASIVO CORRIENTE		4.303	4.220	83	
1.	Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	-	-	-	
2.	Provisiones a corto plazo	307	307	-	
3.	Deudas a corto plazo:	1.210	1.212	(2)	
	a) Deudas con entidades de crédito y obligaciones u otros valores negociables	1.171	1.171	-	
	b) Otros pasivos financieros	39	41	(2)	
4.	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	966	967	(1)	
5.	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:	1.820	1.734	86	
	a) Proveedores	-	-	-	
	b) Otros acreedores	1.820	1.734	86	
	c) Pasivos por impuesto corriente	-	-	-	
6.	Otros pasivos corrientes	-	-	-	
7.	Periodificaciones a corto plazo	-	-	-	
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO (A + B +C)		161.259	154.318	6.941	

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INDIVIDUAL

Uds. Miles de euros

		ACUMULADO ACTUAL	ACUMULADO ANTERIOR	
		31/12/2014	31/12/2014	IPP 28/02/2015
		Importe	Importe	DIFERENCIA
Importe neto de la cifra de negocios		3.000	3.000	
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación				
Trabajos realizados por la empresa para su activo				
Aprovisionamientos				
Otros ingresos de explotación		113	115	(2)
Gastos de personal		(666)	(648)	(18)
Otros gastos de explotación		(2.812)	(2.746)	(66)
Amortización del inmovilizado		(25)	(26)	1
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras				
Excesos de provisiones				
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado		(60)	-	(60)
Otros resultados		1	1	-
RESULTADO DE EXPLOTACION		(448)	(304)	(144)
Ingresos financieros		2	2	-
Gastos financieros		(100)	(100)	-
Variación de valor razonable en instrumentos financieros				
Diferencias de cambio				
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		5.445	(1)	5.446
RESULTADO FINANCIERO		5.347	(99)	5.446
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		4.899	(403)	5.302
Impuesto sobre beneficios		(892)	(935)	43
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		4.007	(1.338)	5.345
Resultado del ejercicio procedent de operaciones interrumpidas neto de impuestos				
RESULTADO DEL EJERCICIO		4.007	(1.338)	5.345

EXPLICACIÓN DE LAS DIFERENCIAS

Las diferencias más significativas han sido las siguientes:

- (1) La diferencia se debe a una dotación por deterioro de inversiones inmobiliarias por importe de (60) miles de euros.
- (2) Una parte de esta diferencia se debe a la reversión neta de deterioro de inversiones financieras en empresas del grupo por importe de 5.446 miles de euros.

- (3) La otra parte responde a un aumento de la cuenta a cobrar a las compañías del grupo por importe de 1.548 miles de euros, un aumento de la cuenta a pagar a las compañías del grupo por importe de 1.513 miles de euros, una cuenta a cobrar a la Hacienda Pública por importe de 7 miles de euros, y un resultado positivo por Impuesto sobre Sociedades por importe 43 miles de euros, como consecuencia del recálculo del Impuesto sobre Sociedades consolidado fiscal.

El resto de diferencias se debe a pequeños ajustes y reclasificaciones con escasa trascendencia.

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

DESGLOSE DE DIFERENCIAS

A continuación se indican en los cuadros siguientes las diferencias en los Balances de Situación y Cuentas de Pérdidas y Ganancias Consolidados de la Sociedad y Sociedades dependientes:

BALANCE DE SITUACION CONSOLIDADO

ACTIVO		CCAA REFORMULADAS 11/05/2015	IPP 28/02/2015	DIFERENCIAS CON IPP 28/02/2015	
A) ACTIVO NO CORRIENTE		51.437	205.197	(153.760)	
1.	Inmovilizado intangible:	14	14	-	
	a) Fondo de comercio	-	-	-	
	b) Otro inmovilizado intangible	14	14	-	
2.	Inmovilizado material	15.844	16.047	(203)	(1) y (2)
3.	Inversiones inmobiliarias	26.093	178.126	(152.033)	(1), (2) y (5)
4.	Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	-	-	-	
5.	Activos financieros no corrientes	-	-	-	
6.	Activos por impuesto diferido	7.265	7.614	(349)	(3)
7.	Otros activos no corrientes	2.221	3.396	(1.175)	(1)
B) ACTIVO CORRIENTE		416.090	247.827	168.263	
1.	Activos no corrientes mantenidos para la venta	280.733	-	280.733	(1)
2.	Existencias	121.143	232.605	(111.462)	(1), (2), (4) y (7)
3.	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:	11.323	12.330	(1.007)	(1), (3) y (4)
	a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8.899	9.866	(967)	
	b) Otros deudores	2.417	2.464	(47)	
	c) Activos por impuesto corriente	7	-	7	
4.	Otros activos financieros corrientes	-	-	-	
5.	Otros activos corrientes	6	5	1	
6.	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.885	2.887	(2)	(1)
TOTAL ACTIVO		467.527	453.024	14.503	

PASIVO Y PATRIMONIO NETO		CCAA REFORMULADAS 11/05/2015	IPP 28/02/2015	DIFERENCIAS CON IPP 28/02/2015	
A) PATRIMONIO NETO (A.1 + A.2 +A.3)		125.539	114.427	11.112	
A.1) FONDOS PROPIOS		114.226	108.416	5.810	
1.	Capital	121.514	121.514	-	
	a) Capital escriturado	121.514	121.514	-	
	b) <i>Menos: Capital no exigido</i>	-		-	
2.	2. Prima de emisión	94.842	94.842	-	
3.	3. Reservas	(57.503)	(65.430)	7.927	(3), (4), (5) y (6)
4.	<i>Menos: Acciones y participaciones en patrimonio propias</i>	(1.090)	(1.090)	-	
5.	Resultados de ejercicios anteriores	(40.660)	(40.660)	-	
6.	Otras aportaciones de socios			-	
7.	Resultado del ejercicio atribuido a la entidad dominante	(2.877)	(760)	(2.117)	(2), (3), (4) y (6)
8.	<i>Menos: Dividendo a cuenta</i>				
9.	Otros instrumentos de patrimonio neto				
A.2) AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR		-	-	-	
1.	Activos financieros disponibles para la venta	-	-	-	
2.	Operaciones de cobertura	-	-	-	
3.	Diferencias de conversión	-	-	-	
4.	Otros	-	-	-	
A) PATRIMONIO NETO ATRIBUIDO A LA ENTIDAD DOMINANTE (A.1 + A.2)		114.226	108.416	5.810	
A.3) INTERESES MINORITARIOS		11.313	6.011	5.302	(6)
B) PASIVO NO CORRIENTE		39.113	57.786	(18.673)	
1.	Subvenciones				
2.	Provisiones no corrientes	-			
3.	Pasivos financieros no corrientes:	5.884	26.222	(20.338)	
	a) Deudas con entidades de crédito y obligaciones u otros valores negociables	4.546	24.199	(19.653)	(1)
	b) Otros pasivos financieros	1.338	2.023	(685)	(1) y (7)
4.	Pasivos por impuesto diferido	33.229	31.564	1.665	(3)
5.	Otros pasivos no corrientes	-	-	-	
C) PASIVO CORRIENTE		302.875	280.811	22.064	
1.	Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	123.997	-	123.997	(1)
2.	Provisiones corrientes	38	38	-	
3.	Pasivos financieros corrientes:	132.582	234.112	(101.530)	
	a) Deudas con entidades de crédito y obligaciones u otros valores negociables	132.212	233.700	(101.488)	(1)
	b) Otros pasivos financieros	370	412	(42)	(1) y (4)
4.	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:	46.258	46.661	(403)	(1), (4) y (7)
	a) Proveedores	15.511	15.968	(457)	
	b) Otros acreedores	30.747	30.693	54	
	c) Pasivos por impuesto corriente	-	-	-	
5.	Otros pasivos corrientes	-	-	-	
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO (A + B +C)		467.527	453.024	14.503	

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA

1.

	CCAA REFORMULADAS 11/05/2015	IPP 28/02/2015	DIFERENCIAS CON IPP 28/02/2015	
	Importe	Importe	Importe	
CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS (NIIF ADOPTADAS)				
(+) Importe neto de la cifra de negocios	60.326	60.326	-	
(+/-) Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	(19.852)	(21.234)	1.382	
(+) Trabajos realizados por la empresa para su activo	-	-	-	
(-) Aprovisionamientos	(37.990)	(31.109)	(6.881)	
(+) Otros ingresos de explotación	135	135	-	
(-) Gastos de personal	(5.313)	(5.295)	(18)	
(-) Otros gastos de explotación	(5.245)	(4.748)	(497)	
(-) Amortización del inmovilizado	(271)	(271)	-	
(+) Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	-	-	-	
(+/-) Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado	5.595	115	5.480	
(+/-) Otros resultados	486	721	(235)	
= RESULTADO DE EXPLOTACION	(2.129)	(1.360)	(769)	
(+) Ingresos financieros	3.448	3.184	264	
(-) Gastos financieros	(7.789)	(7.115)	(674)	
(+/-) Variación de valor razonable en instrumentos financieros	-	-	-	
(+/-) Diferencias de cambio	-	-	-	
(+/-) Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	-	-	
= RESULTADO FINANCIERO	(4.341)	(3.931)	(410)	
(+/-) Resultado de entidades valoradas por el método de la participación		-	-	
- RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(6.470)	(5.291)	(1.179)	
(+/-) Impuesto sobre beneficios	4.513	4.323	190	(3)
= RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	(1.957)	(968)	(989)	
(+/-) Resultado del ejercicio procedent de operaciones interrumpidasneto de impuestos				
= RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	(1.957)	(968)	(989)	
a) Resultado atribuido a la entidad dominante	(2.877)	(760)	(2.117)	(2), (3), (4) y (6)
b) Resultado atribuido a intereses minoritarios	920	(208)	1.128	(6)

EXPLICACIÓN DE LAS DIFERENCIAS

Las diferencias más significativas han sido las siguientes:

- (1) Tal como se indica en la Nota 12 de la Memoria de las Cuentas Anuales reformuladas, teniendo en cuenta que la operación explicada en dicha Nota se considera altamente probable en el ejercicio 2014, el Grupo ha reclasificado sus activos y pasivos aportados a la misma por sus valores contables al 31 de diciembre

de 2014 dentro del epígrafe “Activos de grupo enajenable clasificado como mantenido para la venta” y “Pasivos de grupo enajenable clasificado como mantenido para la venta” del Balance Consolidado.

El detalle de los traspasos es el siguiente:

Traspasos a Activos de grupo enajenable clasificados como mantenidos para la venta		
		<u>280.733</u>
A) ACTIVO NO CORRIENTE		<u>(173.197)</u>
II. Inmovilizado material. Nota (6)		(2)
III. Inversiones inmobiliarias. (Nota 7)		(172.019)
V. Inversiones financieras a largo plazo.		(1.176)
B) ACTIVO CORRIENTE		<u>(107.536)</u>
II. Existencias		(106.928)
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		(604)
V. Inversiones financieras a corto plazo.		(2)
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.		(2)
Traspasos a Pasivos de grupos enajenables Clasificados como mantenidos para la venta		
		<u>123.997</u>
B) PASIVO NO CORRIENTE		<u>(18.103)</u>
II Deudas a largo plazo.		<u>(18.103)</u>
Deuda financiera		(17.118)
Otros pasivos financieros		(985)
C) PASIVO CORRIENTE		<u>(105.894)</u>
III. Deudas a corto plazo.		<u>(104.083)</u>
Deuda financiera		(104.022)
Otros pasivos financieros		(61)
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.		(1.811)

- (2) **Recálculo de deterioro o reversión de Activos Inmobiliarios:** la compañía al 28/02/2015 no disponía de las valoraciones realizadas por los tasadores independientes, por lo que el deterioro de activos inmobiliarios estaba estimado. En la fecha de reformulación de las Cuentas Anuales se ha procedido a ajustar los valores de Inmovilizado material, Inversiones Inmobiliarias y Existencias en las correspondientes dotaciones y reversiones de valores, conforme a las valoraciones recibidas, aplicando la normativa contable en cada caso. El deterioro ha sufrido un aumento de dotación de -1.848 miles de euros.
- (3) **Recálculo del Impuesto sobre Sociedades:** como consecuencia de todos los ajustes incluidos con posterioridad al 28/02/2015, el Grupo ha procedido al recálculo del Impuesto sobre Sociedades Consolidado, incluyendo las diferencias con el cálculo anterior en Activos y Pasivos por Impuesto diferidos y en el Impuesto sobre Sociedades en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio. El efecto de este recálculo ha sido un ingreso de 190 miles de euros.
- (4) **Ajustes de cierre definitivo y auditoría:** esta modificación se debe, principalmente, a los ajustes de auditoría incorporados por el Grupo, que han supuesto un ingreso neto adicional de 669 miles de euros.
- (5) **Ajuste de los activos asociados a la adquisición del 50% de Construcciones de la Vega COVE, S.L.:** en el ejercicio 2014: tal como se indica en la Memoria de las Cuentas Anuales reformuladas, la adquisición del 50% de esta sociedad se ha registrado como una adquisición de activos con deuda asociada. Teniendo en cuenta este aspecto, el Grupo ha procedido a recalcular el ajuste de primera consolidación, conforme a la normativa aplicable. Este ajuste no ha tenido

efecto en resultados. El efecto ha supuesto un aumento de Reservas en Sociedades Consolidadas e Inversiones inmobiliarias, por importe de 14.305 miles de euros, como consecuencia del ajuste de primer consolidación, asignando la diferencia de primera consolidación a los suelos adquiridos.

- (6) **Reflejo de variaciones en el Perímetro de Consolidación:** Como consecuencia de las operaciones corporativas indicadas en la Memoria de las Cuentas Anuales reformuladas y de los ajustes practicados, el Grupo ha procedido al recálculo de los Intereses Minoritarios y los resultados atribuidos a intereses minoritarios del Grupo, lo que ha supuesto un aumento de los mismos por importe de 1.128 miles de euros y una reducción de reserva en Sociedades Consolidadas y aumento de Intereses minoritarios del balance por importe de 4.315 miles de euros.
- (7) **Reclasificaciones:** A efectos de una adecuada presentación de las Cuentas Anuales Consolidadas reformuladas, el Grupo ha procedido a incluir una serie de reclasificaciones entre masas patrimoniales del Activo y pasivo del balance de situación y la Cuenta de Pérdidas y ganancias, sin incidencia en los resultados consolidados del Grupo.